

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 06.137.677/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A Administração da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as demonstrações financeiras com o relatório dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

Em 20 de março de 2012 foi aprovada em assembleias gerais da BR Properties S.A. e da One Properties S.A. ("One Properties") a incorporação da One Properties pela BR Properties. Como consequência da incorporação a One Properties foi extinta e todos os seus bens, direitos e obrigações passaram a integrar o patrimônio da BR Properties. Na mesma data, a WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

- a) A aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b) Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturas, intermediações e coordenações tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d) Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- e) Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de

- futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2015, apresentou variação acumulada positiva de 10,54%, ante uma variação de 3,67% em igual período do ano anterior.

A Companhia não contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2015. Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício,

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Em milhares de reais)

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|----------------|----------------|
| Ativo Circulante | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) | 801 | 1.428 |
| Contas a receber de clientes (Nota 6) | 23.377 | 22.508 |
| Tributos a recuperar | 1.337 | 1.211 |
| Despesas antecipadas | 32 | 36 |
| Outros ativos circulantes | 10 | 10 |
| Total do ativo circulante | 25.557 | 25.183 |
| Ativo não circulante | | |
| Propriedades para investimentos (Nota 7) | 251.800 | 250.230 |
| Total do ativo não circulante | 251.800 | 250.230 |
| Total do ativo | 277.357 | 275.413 |

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|----------------|----------------|
| Passivo Circulante | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8) | 17.101 | 13.706 |
| Contas a pagar | 36 | 12 |
| Impostos a recolher | 20 | 9 |
| Provisão para imposto de renda e contribuição social | 1 | 1 |
| Outros passivos circulantes | 7 | 3.969 |
| Total do passivo circulante | 17.228 | 17.697 |
| Ativo não circulante | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8) | 122.324 | 127.375 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9) | 44.053 | 42.867 |
| Total do passivo não circulante | 166.377 | 170.242 |
| Patrimônio líquido (Nota 10) | | |
| Capital social | 6.528 | 6.528 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 3.500 | - |
| Reservas de lucros | 83.724 | 80.946 |
| Total do patrimônio líquido | 93.752 | 87.474 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 277.357 | 275.413 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Em milhares de reais)

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|--------------|--------------|
| Capital social subscrito e integralizado | 6.528 | 6.528 |
| Lucro líquido do exercício | - | - |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2014 | 6.528 | 6.528 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 3.500 | - |
| Lucro líquido do exercício | - | - |
| Deliberação de dividendos complementares propostos | - | - |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2015 | 6.528 | 3.500 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "BRPR 56") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Avenida das Nações Unidas, nº12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- a) Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b) A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturas, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d) Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- e) Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiárias, nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Pronunciamentos CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015. As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 29 de janeiro de 2015, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas de arrendamento de propriedades são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRIs.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a partir da data de contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Contas a receber e adiantamento de clientes

As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota explicativa 2.2. Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros. Em 31 de Dezembro de 2015, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para crédito de liquidação duvidosa.

2.5. Propriedades para investimentos

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A determinação do valor justo para as demonstrações financeiras anuais é feita com base em avaliações realizadas por empresa de avaliação independente especializada e para as demonstrações financeiras por especialistas internos, utilizando a metodologia descrita a seguir.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, os especialistas internos da Companhia consideram as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerada somente uma metodologia:

Comparativos diretos de dados de mercado: Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Essas evidências de mercado foram homogêneas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda/capitalização direta: Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno no ponto de equilíbrio sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual são aplicadas taxas de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda/Fluxo de caixa descontado: Por essa metodologia foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, foi capitalizada a receita, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada ano. Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática deles e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência. As premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão detalhadas na nota explicativa nº 7.

2.6. Tributos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

| Impostos e contribuições | Sigla | Alíquotas |
|---|--------|-----------|
| Programa de Integração Social | PIS | 0,65% |
| Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social | COFINS | 4% |

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme a nota explicativa nº 11.

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Impostos diferidos

Impostos diferidos são gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo

em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

- Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

2.7. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a pagar e certificados de recebíveis imobiliários. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para certificados de recebíveis imobiliários e contas a receber de clientes, disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfizem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Certificados de recebíveis Imobiliários: Após reconhecimento inicial, certificados de recebíveis imobiliários sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.8. Custos de transação

Custos de transação na captação de recursos de terceiros

Custos de transação diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de certificados de recebíveis imobiliários ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade da liquidação financeira de parte ou da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período dos custos dos certificados de recebíveis imobiliários a qual se relaciona.

Ativos e passivos financeiros

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo ao valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para o período findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia utilizou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na nota explicativa nº 7.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

No período findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia está adimplente em todos os tributos.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da administração para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

4. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO ADOTADAS

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|-----------------------------------|---|--|
| IFRS 9 - Instrumentos financeiros | Refere-se a primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos financeiros: Reconhecimento e Mensuração. | Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018. |

IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.

IFRS 16 - Arrendamento mercantil

Refere-se a definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS 17.

Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 6.528 mil dividido em 5.684.797 ações sendo que 5.684.787 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

Conselho de Administração

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

| Conselho de Administração | |
|---------------------------|--|
| André Fernandes Berenguer | |
| Martin Andres Jaco | |
| Marco Antonio Cordeiro | |

Diretoria Administrativa

Está composta, atualmente, por dois membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

| Diretoria Administrativa | |
|---------------------------|--|
| Claudio Bruni | |
| André Fernandes Berenguer | |

Outros Informações

Nossos auditores, Ernst & Young Auditores Independentes S.A., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia. São Paulo, 29 de janeiro de 2016

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

Os CRIs tem como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRIs até a liquidação integral dos CRIs.

O principal e os juros dos CRIs são amortizados anualmente e sucessivamente sempre no dia 7 de março de cada ano. A última será no dia 7 de março de 2021.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel alugado para a Vivo S.A. (antiga TELERJ Celular S.A.)

| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Encargos financeiros ao ano | Próximo vencimento | Último vencimento | Circu-lante | Não circulante |
| Vivo (RJ) | 9,5% + IGP-M | 07/03/2016 | 07/03/2021 | |
| Custos de transação | | | | |
| Total | | (1.225) | - | (1.363) |
| | | 17.101 | 122.324 | 13.706 |
| | | | | 127.375 |

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

| | |
|--------------|----------------|
| 2017 | 20.237 |
| 2018 | 22.159 |
| 2019 | 24.265 |
| 2020 | 26.570 |
| 2021 | 29.094 |
| Total | 122.324 |

9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$ 41.000.

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|----------------|----------------|
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 3.964 | 14.275 |
| Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%) | (1.348) | (4.854) |
| Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas | | |
| Diferenças temporárias e permanentes | 162 | (4.289) |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social | (1.186) | (9.142) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (1.186) | (7.874) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | - | (1.268) |
| Total | (1.186) | (9.142) |

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2015 está assim demonstrado:

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Ajuste a valor justo das propriedades para investimento | 48.106 | 47.721 |
| Diferença temporária de Depreciação | 9.471 | 8.193 |
| Outros | 416 | 463 |
| Imposto diferido passivo | 57.993 | 56.377 |
| Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social | (13.940) | (13.510) |
| Impostos diferido ativo | (13.940) | (13.510) |
| Impostos diferido líquido | 44.053 | 42.867 |

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$13.940) foram baseadas nos prejuízos fiscais levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2015. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença está representada pela diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável reverterá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferido passivo referem-se substancialmente ao valor justo dos imóveis.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) *Capital social*

Em 25/03/2015, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, aumento de capital no valor total de R\$2.500, denominados como aporte para futuro aumento de capital.

Em 05/11/2015, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, aumento de capital no valor total de R\$1.000, denominados como aporte para futuro aumento de capital.

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 6.528, dividido em 5.684.797 ações sendo que 5.684.787 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

b) *Reserva legal*

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) *Reserva de lucros a realizar*

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no período em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2015, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 40.456.

d) *Reserva de retenção de lucro*

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro, a qual será aprovada pela Assembleia Geral Ordinária, de acordo com o artigo 196 da Lei nº 6.404/76.

e) *Dividendos*

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

O Conselho de Administração da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, aprovou, em reunião realizada em 29 de janeiro de 2016, a deliberação de dividendos complementares, no valor total de R\$ 33.240, considerando as reservas de lucros da Companhia, afim de atender o disposto no Artigo 199 da Lei das S.A.'s e capítulo 31 do Estatuto da Companhia.

f) *Lucro/prejuízo por ação*

| Lucro básico por ação | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------|------------|
| Numerador: | | |
| Lucro líquido do exercício | 2.778 | 5.133 |
| Média ponderada do número de ações | 5.684.797 | 5.684.797 |
| Lucro líquido básico e diluído por ação - em Reais | 0,4887 | 0,9029 |

11. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Receita de aluguel | 28.921 | 28.235 |
| Tributos sobre receita | (1.345) | (1.313) |
| Receita operacional líquida | 27.576 | 26.922 |

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Serviços prestados por terceiros | (43) | (33) |
| Publicações legais e outras | (92) | (64) |
| Impostos e taxas | (3) | (2) |
| Outras despesas administrativas | (101) | (98) |
| Total | (239) | (197) |

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

| DIRETORIA | | |
|-----------|--|---|
| | Claudio Bruni Diretor Presidente | André Berenguer Diretor Financeiro e de Relações com Investidores |

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da **BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** São Paulo - SP Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão

13. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|-----------------|-----------------|
| Despesas financeiras | | |
| Juros sobre empréstimos-CRI | (25.248) | (17.651) |
| Amortização de encargos sobre empréstimos | (228) | (212) |
| Total | (25.476) | (17.863) |
| Receitas financeiras | | |
| Rendimento sobre aplicações financeiras | 91 | 255 |
| Outras receitas financeiras | 1.164 | 807 |
| Total | 1.255 | 1.062 |
| Resultado financeiro | (24.221) | (16.801) |

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

ii) *Risco de mercado* - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

iii) *Risco de crédito* - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

iiii) *Risco de liquidez* - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

iv) *Pré-pagamentos* - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

a) *Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos*

A instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutros os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição

| Certificado de recebíveis imobiliários | Aluguéis a receber | | | |
|--|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| 31/12/2015 | Prazo de locação | | | Taxa contratual - CRI |
| Projeto | Circulante | Não circulante | Início | Término |
| Vivo (RJ) | 18.326 | 122.324 | 05/mar/06 | 04/mar/21 |
| Custos de transação | (1.225) | - | | |
| Total | 17.101 | 122.324 | | |

c) *Mensuração do valor justo*

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

| | Valor contábil | | Valor justo | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 801 | 1.428 | 801 | 1.428 |
| Contas a receber | 23.377 | 22.508 | 23.377 | 22.508 |
| Total | 24.178 | 23.936 | 24.178 | 23.936 |
| Passivos financeiros | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 139.425 | 141.081 | 138.365 | 141.081 |
| Contas a pagar | 36 | 12 | 36 | 12 |
| Total | 139.461 | 141.093 | 138.401 | 141.093 |

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pelo um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.
- A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

| Descrição | Nível da hierarquia | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|------------------------|---------------------|------------|------------|
| Ativos financeiros | | | |
| Aplicações financeiras | 2 | 784 | 1.410 |

é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente efeitos compensáveis para a Companhia.

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa (registrado pelo valor justo por meio do resultado) e certificados de recebíveis imobiliários (registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos), os quais até 31 de dezembro de 2015 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da CDI para aplicações financeiras e do IGP-M para os certificados recebíveis imobiliários. A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2015:

Análise de sensibilidade - resumido

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|----------------------------|-------------------------|--------------|------------------|-------------------------|----------------|
| CDI | 6,62% | 9,93% | 13,24% | 16,55% | 19,86% |
| IGP-M | 5,27% | 7,90% | 10,54% | 13,17% | 15,81% |
| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 31/dez/15 | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário provável de 25% | Aumento de 50% |
| CDI | 784 | 52 | 78 | 104 | 130 |
| IGP-M | (117.273) | (6.180) | (9.270) | (12.360) | (15.449) |
| Total | (116.489) | (6.128) | (9.192) | (12.256) | (15.319) |

| | Saldo em 31/12/2015 | CDI | IGP-M | Indexador |
|--|---------------------|------------|------------------|-----------|
| Ativos | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 801 | 784 | - | 17 |
| <i>Caixa e bancos</i> | 17 | - | - | 17 |
| <i>Aplicações financeiras</i> | 784 | 784 | - | - |
| Contas a receber | 23.377 | - | 23.377 | - |
| <i>Aluguéis a receber</i> | 23.377 | - | 23.377 | - |
| Total dos ativos com riscos financeiros | 24.178 | 784 | 23.377 | 17 |
| Passivos | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | (140.650) | - | (140.650) | - |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | (140.650) | - | (140.650) | - |
| Total dos passivos com riscos financeiros | (140.650) | - | (140.650) | - |
| Ativos e passivos líquidos | (116.472) | 784 | (117.273) | 17 |

b) *Demonstrativo de cálculo a valor presente dos aluguéis a receber versus CRIs*

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizam a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

| | Aluguéis a receber | | | Taxa contratual - CRI | Valor presente |
|--|--------------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| | Prazo de locação | Parcelas a receber | Valor da parcela | Saldo a receber | Annual |
| | | 6 | 28.052 | 168.312 | 9,50% |
| | | | | | 0,76% |
| | | | | | |
| | | | | 168.312 | |
| | | | | | |
| | | | | | 131.719 |

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber: aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Certificados de recebíveis imobiliários: as taxas pactuadas refletem as condições atuais de mercado em 31 de dezembro de 2015.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas provisões para contingências, pois não havia processos classificados como de perda provável.

16. COBERTURAS DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2015, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

| Modalidade | Valor de Cobertura |
|------------------|--------------------|
| Incêndio/Roubo | 85.739 |
| Lucros cessantes | 30.924 |
| | 116.663 |

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2015 com vigência de 12 meses.

17. COMPROMISSO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL OPERACIONAL

A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de mais de 5 anos. O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com o arrendamento mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2015, são os seguintes:

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Dentro de um ano | 28.052 | 27.009 |
| Após um ano, mas menos de cinco anos | 112.209 | 108.038 |
| Mais de cinco anos | 7.013 | 33.762 |
| | 147.274 | 168.809 |

| CONTADOR | |
|----------|---|
| | Felipe Carneiro CRC 1SP296093/O-9 |